

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Tribunale di Brescia

GIP Dott. Andrea Guerrierio

RG GIP n°72/2017 - Valutazione di n° 2 immobili sequestrati (ville)

Str. Bellaria, snc - 15060 Pasturana (AL)



Tecnico Valutatore:

Ing. **Fabrizio Dellachà**

Via Giosuè Carducci, 35 – 15057 Tortona (AL)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria n°2060 sez. A
C.T.U. n°37 nella categoria "Ingegneri" del Tribunale di Alessandria.

1. INCARICO E QUESITO

In esito al conferimento d'incarico in guisa di C.T.U. per il procedimento penale RGGIP n.72/2017 del Tribunale di Brescia, lo scrivente Dott. Ing. Fabrizio Dellachà, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n° 2060 Sezione A, Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tortona (AL) - ora accorpato al foro di Alessandria - con iscrizione all'albo dei C.T.U. n°37 nella categoria "ingegneri" ed avente studio in Tortona (AL), in Via Giosuè Carducci 35 – Tel./Fax: 0131 482450, P.E.C. fabrizio.dellacha@ingpec.eu risponde con il presente scritto ai quesiti del G.I., Dott. Andrea Guerrierio:

1) Valori di realizzo degli immobili sequestrati in Pasturana (AL).

2) Valori di realizzo qualora l'edificio fosse completato al solo grezzo, inclusivo dei soli infissi e privo delle finiture.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA E DESCRIZIONE

Trattasi di n°2 nuovi edifici residenziali unifamiliari (ville indipendenti) presso il lotto ricadente all'interno del Piano Esecutivo Convenzionato approvato dal Comune di Pasturana (AL) e sito in Loc. Bellaria snc, identificati rispettivamente, al Catasto Terreni con i seguenti numeri di mappa:

- **Villa 1:**

Foglio n.3, Mappali 890-977 con superficie totale pari a **522mq.**

- **Villa 2:**

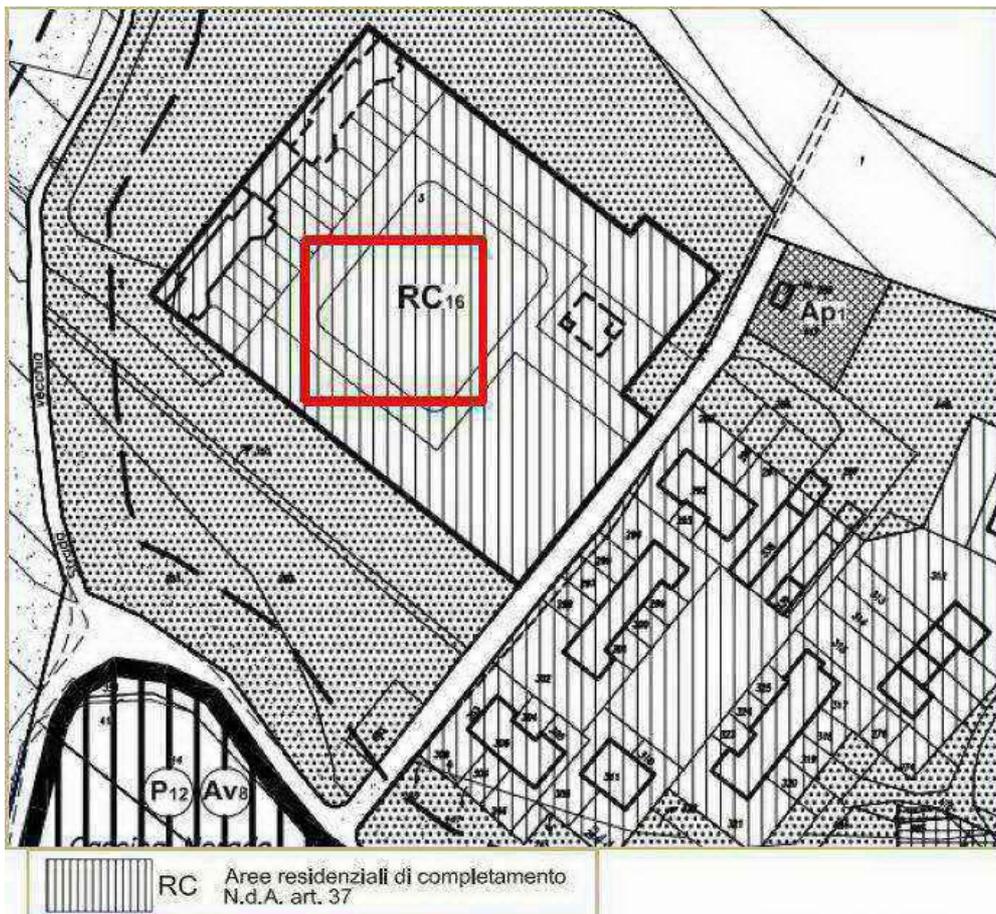
Foglio n.3, Mappali 885-976 con superficie totale pari a **421mq.**

L'area di progetto appartiene alla zona "RC16" del PRG, soggetta, alle prescrizioni definite dall'Art. 37 delle vigenti NTA. Il progetto del complesso, la cui edificazione non è ultimata, prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali unifamiliari (ville) che si sviluppino entrambi su due livelli f.t. e presentano una struttura portante a telaio in c.a. e copertura lignea in lamellare.

A completamento delle proprietà, è prevista un'autorimessa posta in aderenza alla costruzione denominata "Villa 2", che serve anche la costruzione denominata "Villa 1".



Vista Aerofotogrammetrica: in rosso la zona "RC16"



Estratto P.R.G. in rosso la zona "RC16"



Estratto WEGIS:



Villa 2



Villa 1

3. DATI ANAGRAFICI E SOPRALLUOGHI

L'oggetto di stima è ubicato in Str. Bellaria, snc, a Pasturana (AL), CAP 15060.

Tipologia: Mista (fabbricati + terreni), con classificazione Residenziale.

Complesso residenziale composto da n°2 edifici unifamiliari (ville) indipendenti, attualmente in costruzione, comprensivi delle relative pertinenze (terreno di coronamento ad uso giardino + n°2 box auto, consistenti in n°1 box per ciascuna U.I.).

Entrambi i fabbricati si erigono per 2 p. f.t., il box è adeso alla Villa 2 e comprende il ricovero auto anche della Villa 1, separato da una parete.

Allo stato attuale, entrambe le costruzioni risultano ancora da ultimare.

Proprietà: Brick & Communication Srl, con sede a Milano, in Via Luigi Soderini c.n. 47.

Diritti di possesso: piena proprietà (Rogito del 05/07/2021, a cura del Notaio Dott. Gianluca Gonzales - Rep. n° 2544, Racc. n° 1888).

Committente: Tribunale di Brescia - RGGIP n.72/2017, G.I.P. Dott. Andrea Guerrierio

Scopo: Valutazione tecnico-estimativa di immobili sequestrati

Data riferimento stima: 20/07/2023

Sopralluoghi ed accessi agli atti:

- 26/05/2023, primo sopralluogo e verifica dello stato di fatto
- 31/05/2023, accesso agli atti presso Comune di Pasturana
- 20/06/2023, misurazioni e verifica delle consistenze

Corrispondenza con rappresentazione catastale: Sì. Le superfici dei terreni sono così come frazionati in mappa con conformi allo stato di fatto. Si sottolinea altresì che fino al completamento dei lavori, non è possibile procedere con l'accatastamento degli immobili.

4. RILIEVI: CONFINI, COERENZE E TOLLERANZE

Villa 1: confini

Attualmente il terreno individuato ai Mappali 890 e 977, risulta libero da fabbricati e confina sui lati Nord-Est, Nord e Nord-Ovest rispettivamente con i Mappali 924-938-894-895, a Sud-Est e Sud con i Mappali 926 e 891, a Sud-Ovest con il mappale 976.

Gli attuali Mappali 977 e 976 risultano formati a seguito di frazionamento dell'ex Mappale 893.

Villa 1: descrizione dell'immobile

Villa 1 si presenta suddivisa su due piani di cui:

- PT:**
- open space per soggiorno/pranzo/cucina, su una superficie netta calpestabile di 38,05 mq
 - bagno, su una superficie netta calpestabile di 4,94 mq
 - locale tecnico, su una superficie netta calpestabile di 3,75 mq

L'altezza interna è uniforme per tutti i locali e risulta di 2,70 m e sui lati Nord-Ovest e Nord-Est sono presenti due ampi porticati la cui superficie totale è di 21,02 mq.

- P1:**
- camera da letto 1, su una superficie netta calpestabile di 12,42 mq

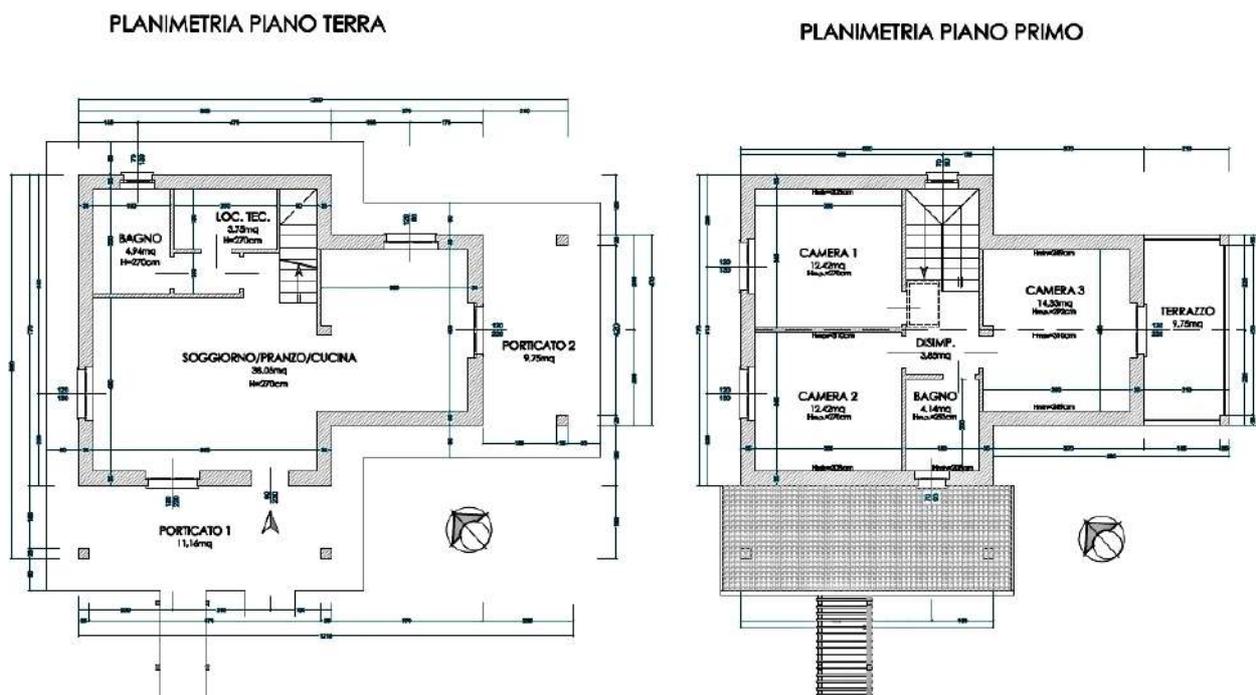
- camera da letto 2, su una superficie netta calpestabile di 12,42 mq
- camera da letto 3, su una superficie netta calpestabile di 14,33 mq
- bagno, su una superficie netta calpestabile di 4,14 mq
- disimpegno, su una superficie netta calpestabile di 3,85 mq

L'altezza interna media di camera 1 e camera 2 è di 2,70 m, mentre l'altezza media di camera 3 è di 2,92 m; camera 3 si affaccia inoltre su un terrazzo coperto di 9,87 mq.

Le verifiche dei rapporti aero-illuminanti sono corrette, come riportate sulle tavole di progetto, gli spessori murari e delle coperture sono conformi alle stratigrafie riportate in L.10 ed in particolare, l'involucro opaco disperdente (muri esterni) risultano correttamente dimensionati per i 35cm di sezione, come indicato nel progetto.

La struttura del tetto e soprattutto la parte visibile al P1, è stata correttamente realizzata e posata con cura.

Il box auto pertinenziale a Villa 1 è adeso a Villa 2, come riscontrabile dalle tavole di progetto allegate, e la sua superficie netta interna risulta di 23,20mq (Hint = 3,45m).



Villa 1: stato di avanzamento dei lavori

L'immobile ad oggi si presenta ultimato al "grezzo", ossia carente delle finiture, in quanto sono state realizzate solamente le seguenti opere:

- tutte le strutture in c.a.
- la copertura lignea
- le partizioni interne

- l'isolamento termico orizzontale e verticale
- la posa dei controtelai lignei dei serramenti
- la posa delle guaine elettriche e dei cavi
- i pannelli fotovoltaici
- le linee vita
- le tubazioni di scarico dei bagni e della cucina
- l'intonaco esterno.

Si precisa che l'abitazione è dotata anche di autorimessa, distaccata dal corpo di fabbrica principale ed adesa al corpo di fabbrica di Villa 2, e che la stessa risulta in fase di costruzione in quanto sono presenti i soli muri perimetrali e le travi in c.a.

Villa 1: le opere mancanti

Per ultimare la costruzione, si rende necessario portare a termine i seguenti lavori:

- Finiture interne ed esterne (rasature, sottofondi e pavimentazioni)
- Copertura porticato ingresso
- Centrale termica ed elementi di distribuzione riscaldamento pavimento con relativo massetto
- Infissi esterni, sistemi oscuranti e porte interne
- Sanitari e rubinetteria;
- Tasti, pulsanti, prese e quadri elettrici
- Struttura lignea di collegamento autorimessa-abitazione
- Muretti di recinzione con relativa cancellata
- Ingresso pedonale e carraio in elementi metallici
- Intonaco interno ed esterno dell'autorimessa
- Portone sezionale e porta sul retro dell'autorimessa
- Asfaltatura ingresso a lato dell'autorimessa
- Allacciamento utenze.

Si ritiene pertanto di assegnare una quota del **SAL = 60%** circa, rispetto al Capitolato prodottomi dalla Curatrice, Dott.ssa Mariella Spada, e datato 22/07/2021 (vedi ALL. 5).

Villa 2: confini

Attualmente il terreno individuato ai Mappali 885 e 976, risulta libero da fabbricati e confina sui lati Nord-Est con il Mappale 895 sui lati Nord-Ovest e Sud Ovest con la strada ricadente nel PEC, a Sud-Est con il Mappale 977.

Gli attuali Mappali 977 e 976 risultano formati a seguito di frazionamento dell'ex Mappale 893.

Il frazionamento sopra citato è stato rinvenuto all'Ufficio Provinciale di Alessandria dell'Agenzia delle Entrate, con Codice PREGEO n. 2.545.876 prodotto dal Geom. Manuel Vitale in data 25/10/2021.

Allo stato attuale solo alcuni lotti del PEC sono stati edificati, ma tutta l'area è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria compresi tutti i sottoservizi.

Villa 2: descrizione dell'immobile

Villa 2 si presenta suddivisa su due piani di cui:

- PT:**
- open space per soggiorno/pranzo/cucina, su una superficie netta calpestabile di 39,72 mq
 - bagno, su una superficie netta calpestabile di 4,18 mq
 - cantinetta, su una superficie netta calpestabile di 5,88 mq
 - camera, su una superficie netta calpestabile di 10,76 mq

L'altezza interna è uniforme per tutti i locali e risulta di 2,70 m e sui lati Nord-Ovest e Sud-Ovest si estende un ampio porticati la cui superficie totale è di 28,74 mq.

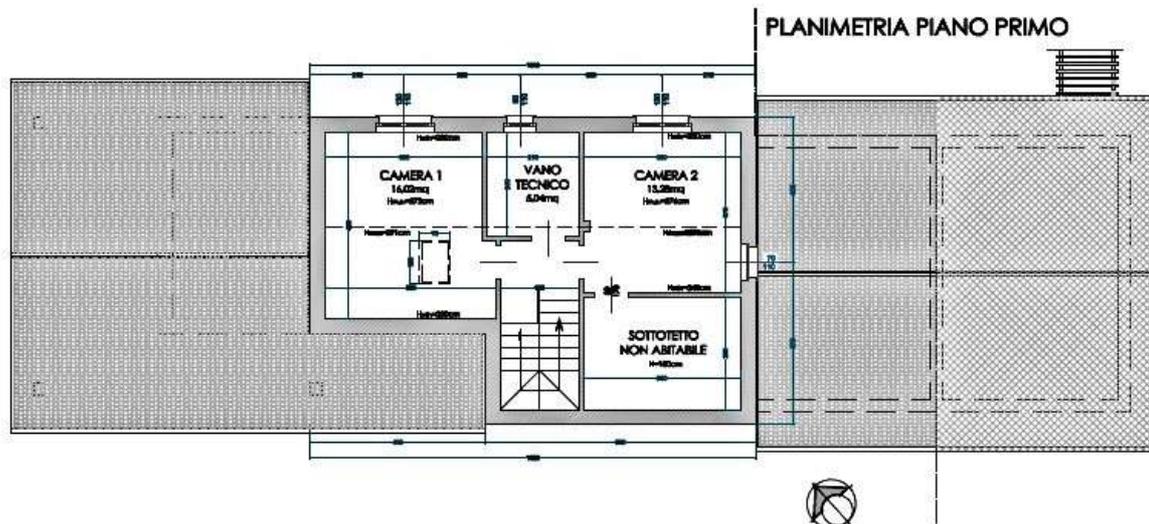
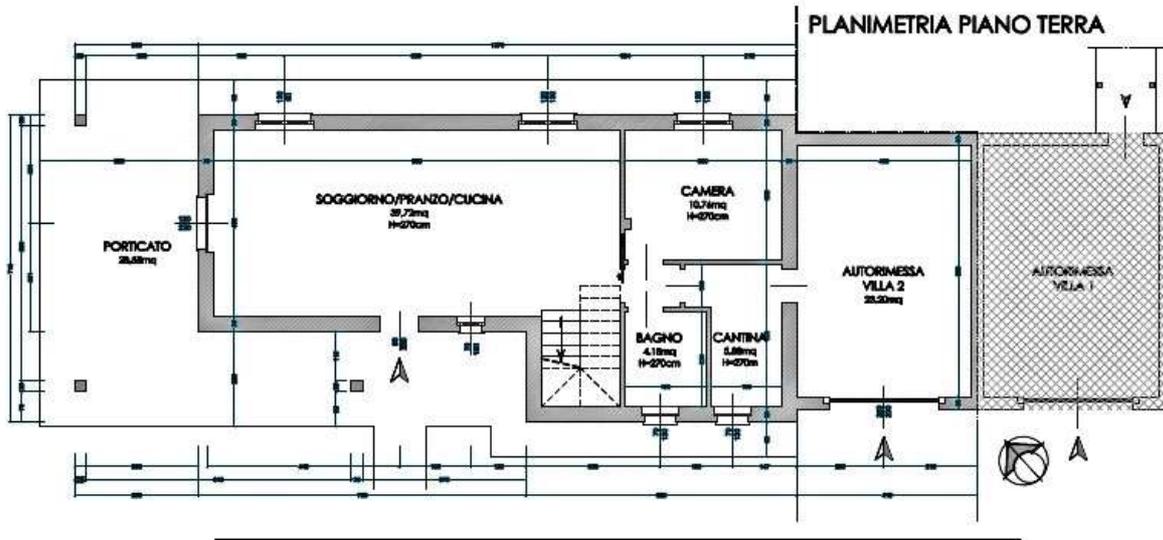
- P1:**
- camera da letto 1, su una superficie netta calpestabile di 16,02 mq
 - camera da letto 2, su una superficie netta calpestabile di 13,28 mq
 - locale di sgombero, adiacente alla camera 2, su una superficie netta calpestabile di 9,36 mq
 - vano tecnico, su una superficie netta calpestabile di 5,04mq

L'altezza interna media di camera 1 è di 2,72 m, mentre l'altezza media di camera 2 è di 2,76 m.

Le verifiche dei rapporti aero-illuminanti sono corrette, come riportate sulle tavole di progetto, gli spessori murari e delle coperture sono conformi alle stratigrafie riportate in L.10 ed in particolare, l'involucro opaco disperdente (muri esterni) risultano correttamente dimensionati per i 35cm di sezione, come indicato nel progetto.

La struttura del tetto e soprattutto la parte visibile al P1, è stata correttamente realizzata e posata con cura.

Il box auto pertinenziale, come riscontrabile dalle tavole di progetto allegate, e la sua superficie netta interna risulta di 23,20mq (Hint = 3,45m).



Villa 2: stato di avanzamento dei lavori

L'immobile ad oggi si presenta ultimato al "grezzo", ossia carente delle finiture, in quanto sono state realizzate solamente le seguenti opere:

- tutte le strutture in c.a.
- la copertura lignea
- le partizioni interne
- l'isolamento termico orizzontale e verticale
- la posa dei controtelai lignei dei serramenti
- la posa delle guaine elettriche e dei cavi
- i pannelli fotovoltaici
- le linee vita
- le tubazioni di scarico dei bagni e della cucina
- l'intonaco esterno.

Si precisa che l'abitazione è dotata anche di autorimessa, in aderenza al corpo di fabbrica principale e comprendente anche un ulteriore box auto distinto, poiché pertinenziale a Villa 1, e che tutta l'autorimessa (box di Villa 2 + box di Villa 1) risulta in fase di costruzione in quanto sono presenti i soli muri perimetrali e le travi in c.a.

Villa 2: le opere mancanti

Per ultimare la costruzione, si rende necessario portare a termine i seguenti lavori:

- Finiture interne ed esterne (rasature, sottofondi e pavimentazioni)
- Copertura porticato ingresso e porticato zona cucina
- Centrale termica ed elementi di distribuzione riscaldamento pavimento con relativo massetto
- Infissi esterni, sistemi oscuranti e porte interne
- Sanitari e rubinetteria
- Tasti, pulsanti, prese e quadri elettrici
- Struttura lignea di collegamento autorimessa-abitazione
- Muretti di recinzione con relativa cancellata
- Ingresso pedonale in elementi metallici
- Intonaco interno ed esterno dell'autorimessa
- Portone sezionale
- Asfaltatura ingresso a lato dell'autorimessa
- Allacciamento utenze.

Si ritiene pertanto di assegnare una quota del **SAL = 60%** circa, rispetto al Capitolato prodottomi dalla Curatrice, Dott.ssa Mariella Spada, e datato 22/07/2021 (vedi ALL. 5).

Per i dettagli circa le consistenze utilizzate per le valutazioni estimative, si rimanda al **Paragrafo 9**, a seguire.

Viabilità interna di quartiere

Si sottolinea che la viabilità di quartiere è di tipo privato, così come private sono le altre opere di urbanizzazione primaria (sottoservizi, quali a titolo esemplificativo fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica). Questa circostanza si traduce nel fatto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e sottoservizi) è a carico dei lottizzanti privati.

Dalla sotto riportata visura si evince che il mappale 771, Foglio 3, che identifica catastalmente la succitata viabilità privata, è in comproprietà tra tutti i lottizzanti, tra cui la Brick & Communication Srl, per una quota di 4.443/50.000.



Data: 24/06/2023 Ora: 17.08.14 pag: 1 Segue

Visura n.: T65821/2023

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ALESSANDRIA
Soggetto individuato	BRICK & COMMUNICATION SRL (CF: 07249410965)

I. Immobili siti nel Comune di PASTURANA (Codice G367) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ue ca		Destuz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	3	771		-	SEMINATIVO 03	24	81		Dominicale Euro 8,97	Agrario Euro 10,25	FRAZIONAMENTO del 30/04/2008 Pratica n. AL.0126374 in atti dal 30/04/2008 (n. 126374.1/2008)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: SR

Totale: Superficie .24,81 Redditi: Dominicale Euro 8,97 Agrario Euro 10,25

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' 1831/100000
			(1) Proprieta' 1848
4	BRICK & COMMUNICATION SRL	07249410965*	(1) Proprieta' 2899/100000
			(1) Proprieta' 4443/50000
			(1) Proprieta' 3643/100000 in regime di separazione dei beni
			(1) Proprieta' 3764/100000 in regime di separazione dei beni
			(1) Proprieta' 941/50000
			(1) Proprieta' 941/50000
			(1) Proprieta' 577/10000
			(1) Proprieta' 58236204/100000000
			(1) Proprieta' 2888/100000
			(1) Proprieta' 3235353/50000000

DATI DERIVANTI DA Anno del 12/04/2023 Pubblico ufficiale BISIO ERIKA Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 7289 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1634.2/2023 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 24/04/2023

Pertanto, non solo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico, per la rispettiva quota parte, della Brick & Communication Srl, ma anche le future manutenzioni ordinaria e straordinaria, ivi compresa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, manutenzione del manto stradale, manutenzione e gestione dell'illuminazione pubblica e sgombero neve.

Tali spese, nelle quali sono ricomprese - qualora non fossero già state corrisposte da Brick & Communication Srl - l'eventuale saldo degli oneri di urbanizzazione ovvero il pagamento della residua quota per la realizzazione delle opere a scomuto, oltre che tutti gli oneri manutentivi e gestionali, saranno a carico del soggetto subentrante alla Brick & Communication Srl.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, le misurazioni a campione delle consistenze metriche e delle quote indicate sulle tavole di progetto depositate in UTC di Pasturana, si conviene che, sebbene gli edifici non siano ancora ultimati, quanto finora già edificato risulta congruo rispetto al progettato.

5. CERTIFICAZIONI E VINCOLI

Titoli Autorizzativi:

Villa 1 - SCIA alternativa al PdC: P.E. 47/2021 del 03/12/2021

Villa 2 - SCIA alternativa al PdC: P.E. 48/2021 del 03/12/2021

Destinazione urbanistica:

Zona RC 16. Convenzione Urbanistica Rep. 101233 - Atti 14284 del 22/04/2004, rogito del Notaio Gianlugi Bailo

Agibilità: No (lavori non ultimati)

Abitabilità: No (lavori non ultimati)

APE: No (lavori non ultimati).

Le rispettive relazioni energetiche ex L.10/91 e s.m.i. circa il rispetto dei vigenti requisiti di involucro ed impianti, risalgono al 04/11/2021 e sono state regolarmente depositate presso l'UTC di Pasturana, a firma dell'Ing. Lorenzo Priano.

Accatastamento: No (lavori non ultimati)

Immobile Vicolato: No

Antisismica: Si.

Le rispettive relazioni strutturali ex D.M. 17/01/2018 e s.m.i. circa il rispetto delle vigenti normative antisismiche, risalgono al 10/12/2021 e sono state regolarmente depositate presso l'UTC di Pasturana, a firma dell'Ing. Lorenzo Priano.

Fonti Inquinamento: No

Altre note: La viabilità di quartiere è ricavata dal Foglio 3 Particella 771, come da Frazionamento del 30/04/2008. Pratica n. AL0126374 in atti dal 30/04/2008 (n. 126374.1/2008), da cui si desume che le due ville compartecipano alla proprietà della strada (nonché dei servizi) per 4443/50000 come da Atto del 18/12/2015, Pubblico Ufficiale: Moliterni Vito, Sede: Lacchiarella (MI), Repertorio n. 511. Compravendita: nota presentata con Modello Unico n. 4095.2/2015 Reparto PI di Novi Ligure in atti dal 28/12/2015.

6. CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI IMMOBILI

Tipologia Costruttiva: mista in muratura e C.A. con coperture in legno lamellare e tramezzi interni in cartongesso multistrato.

Stato di Conservazione Strutturale: ottimo, l'edificio è ancora in costruzione e finora si presenta in stato di pristino, se pur al grezzo.

Finiture Edificio: assenti, poiché entrambi gli edifici Villa 1 e Villa 2 sono ancora in corso di costruzione e quindi privi di infissi e finiture sia interne, sia esterne.

Strutture: le strutture (intelaiatura in C.A. e tamponamenti esterni in muratura) sono appena state ultimate, pertanto lo stato di conservazione al momento della redazione della presente relazione valutativa, sono ottimi. In alcuni punti, dai piccoli varchi e cavedi si intravede anche la posa degli isolanti, che ove risulta leggibile la marca, è conforme a quanto dichiarato nella Relazione ex L. 10/91 e s.m.i.

Serramenti e Chiusure: assenti.

Stato di Conservazione Generale: non valutabile. Siccome i serramenti e tutti gli infissi interni ed esterni non sono ancora stati posati, è impossibile fornire una valutazione. Allo stato attuale infatti sono solo presenti i falsi telai lignei. Lo stato di conservazione strutturale e murario, come già riportato sopra è ottimo, ma le finiture e gli infissi sono mancanti.

Qualità delle Finiture: non valutabile. Finiture totalmente mancanti (edifici ancora in costruzione). Appare chiaro che la scelta di finiture di alto pregio possa notevolmente innalzare il valore immobiliare di entrambi gli edifici (Villa 1 e Villa 2).

Piani: entrambi gli edifici (Villa 1 e Villa 2), constano di n. 2 piani fuori terra, il PT dove sono collocate le zone giorno, ed il P1 dove sono collocate le zone notte.

Epoca di Costruzione: anno 2021

Altre note: si ritiene che lo **stato di avanzamento dei lavori** di entrambi gli edifici sia valutabile intorno al **60% circa**, rispetto al Capitolato prodottomi dalla Curatrice, Dott.ssa Mariella Spada e datato 22/07/2021. La Dottoressa riferisce che tale capitolato le sia stato consegnato dall'Impresa Costruttrice, HD Edile, in occasione del sopralluogo con la GdF.

- **Villa 1:** l'immobile alla data odierna si presenta al "grezzo" in particolare sono state realizzate tutte le strutture in c.a., la copertura lignea, le partizioni interne, l'isolamento termico orizzontale e verticale, la posa dei controtelai lignei dei serramenti, la posa delle guaine elettriche e dei cavi, i pannelli fotovoltaici, le linee vita, le tubazioni di scarico dei bagni e della cucina, l'intonaco esterno.

Si precisa che l'abitazione è dotata anche di autorimessa distaccata dal corpo di fabbrica principale (adesa alla Villa 2) e che la stessa risulta in fase di costruzione in quanto sono presenti i soli muri perimetrali e le travi in c.a.

- **Villa 2:** l'immobile alla data odierna si presenta al "grezzo" in particolare sono state realizzate tutte le strutture in c.a., la copertura lignea, le partizioni interne, l'isolamento termico orizzontale e verticale, la posa dei controtelai lignei dei serramenti, la posa delle guaine elettriche e dei cavi, i pannelli fotovoltaici, le linee vita, le tubazioni di scarico dei bagni e della cucina, l'intonaco esterno.

Si precisa che l'abitazione è dotata anche di autorimessa in aderenza al corpo di fabbrica principale e la stessa risulta in fase di costruzione in quanto sono presenti i soli muri perimetrali e le travi in c.a.

7. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'AREA DI CORONAMENTO

Ubicazione: zona rurale, in un quartiere denominato "Località Bellaria", poco distante ma distaccato dal nucleo cittadino e dai (pochi) servizi presenti nel paese.

Destinazione Prevalente della Zona: residenziale, preponderantemente composta da edifici unifamiliari (ville e villette), da residence e piccoli condomini di ridotta elevazione (<4 piani f.t.). Non sono presenti servizi nel quartiere (scuole, esercizi commerciali o altro)

Contesto: pregevole, di qualità medio/alta.

Collegamenti: Nessuno. Senza automezzo è quasi impossibile spostarsi. Per raggiungere Novi Ligure, gli autobus di linea fermano in Piazza Spinola, Via Terracini, Via Nenni ed all'imbocco di Strada Bellaria, tutti luoghi abbastanza distanti dalle due abitazioni oggetto di valutazione (>15 min. di percorrenza a piedi).

Tempo di percorrenza col più vicino centro urbano: Pasturana-Novì Ligure, in autobus di linea, necessita di circa 15m di viaggio.

Posizione rispetto al contesto circostante: il complesso oggetto di valutazione (Villa 1 + Villa 2) è ubicato in un lotto all'interno di un PEC di pari qualità insediativa, coronato da altre villette e prossimale a dei residence (piccoli condomini) di 2 piani fuori terra.

8. CARATTERISTICHE TECNICO-IMPIANTISTICHE

Impianto Idrico: in entrambe le U.I. (Villa 1 e Villa 2) sono già state posate tutte le tubazioni idrauliche e di scarico dei bagni e delle cucine.

Impianto di Riscaldamento: presenti solamente il sottosistema distributivo (colonne) ed emissivo (pannelli radianti a pavimento) e tutte le derivazioni. Mancano ancora il generatore (PdC), l'eventuale accumulatore (puffer) ed il sottosistema di regolazione (termostati e sensori).

Impianto di Condizionamento: Non presente

Impianto Elettrico: in entrambe le U.I. (Villa 1 e Villa 2) si è effettuata la posa delle guaine elettriche, dei cavi e delle scatolette di derivazione (non presenti i frutti e le pulsantiere), è stato inoltre installato in falda su entrambe l'impianto fotovoltaico (solo i pannelli, non sono invece presenti gli inverter ed i quadri elettrici)

Cablaggio: essendo appena stato posato, si presume sia funzionante. Apparentemente a norma, ma non ancora certificato.

Impianto di Sicurezza e Videosorveglianza: non presente

Ascensore e/o Montacarichi: non presenti

Stato di Conservazione Medio degli Impianti: quanto ad oggi già posato è nuovo. Però la gran parte degli impianti risulta incompleta.

Servizi Igienici e Scarichi: sono già state posate tutte le tubazioni di scarico dei bagni e delle cucine. Mancano completamente i lavandini, i sanitari, le rubinetterie e la finitura dei relativi locali.

9. CONSISTENZE

Attraverso la misura delle tavole depositate in UTC di Pasturana e dietro idoneo riscontro di verifica delle misurazioni, effettuato durante i rilievi in loco, si formalizza la tabella delle consistenze a seguire.

Le superfici indicate sono quelle lorde di pavimento (SLP), ossia inclusa la muratura.

I coefficienti correttivi applicati (Coeff.), servono invece a calcolare la cosiddetta "superficie commerciale" dell'immobile, poiché non tutte le sue parti prese in considerazione hanno lo stesso valore.

L'ultimo parametro nella colonna di destra (Sup. Rag.) è il frutto della moltiplicazione dei

valori delle due colonne a sinistra: SLP × Coeff. che restituiscono la cosiddetta “superficie raggugiata”.

I coefficienti correttivi utilizzati, tratti dal noto “Borsino Immobiliare” ed. 2023 a cura della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari) sono i seguenti:

- 100% per le superfici calpestabili;
- i muri interni e perimetrali esterni vengono calcolati per il 100% (trattandosi di valutazione del valore immobiliare, essi vengono ovviamente inclusi nella valutazione);
- i muri in comunione valgono nella misura del 50%.
- Per le superfici scoperte, le percentuali sono le seguenti:
- 10% giardini di ville;
- 15% giardini di appartamento;
- 25% per balconi e terrazze scoperte;
- 35% per balconi e terrazze coperte, patii e porticati;
- 60% verande.
- 25% per le cantine;
- dal 25 al 50% per i posti auto coperti e scoperti;
- dal 40 all'80% per i box auto;
- 60% per locali interrati abitabili;
- 80% per mansarde rifinite.

Tipo	SLP (Mq)	Coeff.	Sup. Rag.	
Villa 1 - PT	65,13	1,00	65,13	
Villa 1 - P1	65,13	1,00	65,13	
Villa 1 - Porticati PT	21,02	0,35	7,36	
Villa 1 - Balcone Cop. P1	9,87	0,35	3,45	
Villa 1 - Box Auto ext (presso Villa 1)	28,48	0,80	22,78	
Villa 1 - Giardino pertinenziale	405,43	0,10	40,54	
			204,39	Tot. V1
Villa 2 - PT	81,52	1,00	81,52	
Villa 2 - P1	64,02	1,00	64,02	
Villa 2 - Porticato PT	28,74	0,35	10,06	
Villa 2 - Box auto Contiguo	26,56	0,80	21,25	
Villa 2 - Giardino pertinenziale	244,91	0,10	24,49	
			201,34	Tot. V2
Superficie totale raggugiata (Tot. V1 + Tot. V2):			405,73	

10. APPROCCIO METODOLOGICO

La principale criticità nella valutazione di edifici o manufatti non ultimati, risiede proprio nel non potersi basare su dati oggettivi, poiché gran parte delle opere non sono presenti e, potrebbero pertanto influire a livello economico - anche in modo ponderale - sul risultato finale della valutazione espressa.

Si è pertanto giocoforza, non potendo basarsi sulla prassi indicata dalla vigente norma UNI 11612, per sopperire alla mancanza di una quota lavori e della dotazione energetico/impiantistica indicata nella relazione ex L.10/97 e s.m.i., adottare un processo valutativo multilaterale che consideri pertanto diversi valori e ne desuma una forbice verosimile che sia il più attendibile possibile.

Le valutazioni esperite si basano quindi sui seguenti metodi:

Metodo 1) Valori OMI

Metodo 2) Valori CRESME

Metodo 3) Valore medio zonale e prossimale di mercato (indagini sui principali portali immobiliari online)

Ai valori sopra elencati, verranno applicati - ove consentito - dei coefficienti correttivi, relativi alla percentuale dei lavori ultimati (60% circa), in alternativa, si procederà ipotizzando un livello di finiture di qualità medio/alta, coerente con la finalità commerciali di una villetta residenziale sulle colline novesi, il cui target di clientela è di acquirenti di buona disponibilità economica, che desiderino vivere in un borgo verde fatto prevalentemente di edifici isolati unifamiliari (ville, villette a schiera e palazzine residenziali di limitato sviluppo verticale con ampi spazi verdi di coronamento).

11. STIMA

Valutazione - Metodo 1: Valori OMI

Nella banca dati OMI non sono disponibili quotazioni per zone extraurbane, si sono impiegati pertanto i valori delle zone urbane B1

Osservatorio:	OMI - Agenzia delle Entrate
Zona:	B1
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato Conservativo:	Normale (in costruzione)
Valore Minimo:	€ 920,00
Valore Massimo:	€ 1.100,00
Valore Medio:	€ 1.010,00

Data la recente realizzazione degli immobili, viste le caratteristiche tecnico-costruttive ed energetiche previste a progetto, si ritiene per questa simulazione, di utilizzare il Valore Massimo previsto dall'OMI.

Villa 1:

[204,39 (Sup. Rag. Tot. V1) × 0,6 (60% SAL)] × € 1.100 = € 134.897,4

Villa 2:

[201,34 (Sup. Rag. Tot. V2) × 0,6 (60% SAL)] × € 1.100 = € 132.884,4

Valutazione - Metodo 2: Valori CRESME

CRESME Ricerche SpA, il Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia, fornisce al settore privato ed alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale.

CRESME è il principale soggetto in Italia in grado di aggregare e mettere in contatto i principali attori dell'industria delle costruzioni, un'eccezionale rete tecnica d'élite che oggi rappresenta associazioni imprenditoriali, istituti finanziari, professionisti, enti e amministrazioni pubbliche, singole imprese, e costituisce il punto di riferimento per tutta l'attività di ricerca e di analisi dell'istituto.

Grazie alla partnership con il CNAPPC (Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori

Paesaggisti e Conservatori), il CRESME offre un applicativo - sviluppato di concerto con il CNAPPC - messo a disposizione gratuitamente per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, e per tutti gli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale, in grado di calcolare i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico, messo a punto dal CRESME e dal CNAPPC, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_C = C_{MT} \times X_1 \times X_2 \times \dots \times X_n \times Y_1 \times Y_2 \times \dots \times Y_n$$

Dove:

C_C = costo di costruzione

C_{MT} = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

1. FCEN: Fattori Correttivi Endogeni (Paragrafo 6 + Paragrafo 8)

riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.).

2. FCES: Fattori Correttivi Esogeni (Paragrafo 7)

riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Villa 1:

a) Valutazione MASSIMA considerando la Superficie Totale

[€ 1.486,99 (costo al mq) × 161,15 mq (Sup. Tot. V1)] × 0,6 (60% SAL) = € 143.777,06

b) Valutazione MINIMA considerando la Superficie Parametrica

[€ 1.486,99 (costo al mq) × 142,62 mq (Sup. Par. V1)] × 0,6 (60% SAL) = € 127.244,70

Villa 2:

a) Valutazione MASSIMA considerando la Superficie Totale

[€ 1.486,99 (costo al mq) × 172,28 mq (Sup. Tot. V2)] × 0,6 (60% SAL) = € 153.707,18

b) Valutazione MINIMA considerando la Superficie Parametrica

[€ 1.486,99 (costo al mq) × 157,04 mq (Sup. Par. V2)] × 0,6 (60% SAL) = € 140.110,14

Valutazione - Metodo 3: Valore medio zonale e prossimale di mercato

Per verificare il valore medio zonale, si sono monitorati sui principali portali immobiliari le quotazioni di edifici equipollenti, ossia villette indipendenti termoautonome, su 2 piani f.t., aventi superfici di 140-160mq circa, con anno di costruzione successivo al 2020 e dotate sia di box auto singolo, sia di giardino pertinenziale.

Portale	Quotaz. Min	Quotaz. Mid	Quotaz. Max
Immobiliare.it	€ 159.000	€ 191.000	€ 263.000
Casa.it	€ 190.000	€ 240.000	€ 285.000
Borsino Immobiliare	€ 136.640	€ 150.080	€ 163.360
Idealista	€ 225.000	€ 260.000	€ 295.000
Vorrei.it	€ 239.000	€ 252.000	€ 267.000

Sulla base dei dati sopra riportati, si ritiene che il valore commerciale più verosimile, qualora gli edifici fossero ultimati, viste le caratteristiche tecniche e le consistenze metriche delle due ville, possa ritenersi individuabile tra **260.000 e 280.000 €** circa.

Chiaramente tale forbice potrebbe essere suscettibile di variazioni – anche consistenti – qualora si optasse per finiture di lusso, installazione di impianti domotici (BACS), ed una sistemazione del verde esterno di pregio.

Considerato lo stato di completamento del 60% circa, il valore si riduce ad una forbice di prezzi individuabili **tra 156.000 e 168.000 €** circa.

12. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIP

Quesito 1: Valori di realizzo degli immobili sequestrati in Pasturana (AL).

Risposta: sulla base delle simulazioni e dei calcoli sopra esperiti, si ritiene - pur con accettabile approssimazione - di indicare le seguenti forbici di valore più verosimile per le due U.I. Denominate "Villa 1" e "Villa 2" allo stato attuale di *edifici in corso di costruzione* con il 60% circa delle opere ultimate.

	Villa 1 - stima €			Villa 2 - stima €		
	Minimo	Massimo	Medio	Minimo	Massimo	Medio
Valutazione - Metodo 1 Valori OMI	112.823,28	134.897,40	123.860,34	111.139,68	132.884,40	122.012,04
Valutazione - Metodo 2 Valori CRESME	127.244,70	143.777,06	135.510,88	140.110,14	153.707,18	146.908,66
Valutazione - Metodo 3 Valore medio zonale e prossimale di mercato	156.000,00	168.000,00	162.000,00	156.000,00	168.000,00	162.000,00
FORBICE DI STIMA (*)	132.022,66	148.891,49		135.749,94	151.530,53	

La forbice di stima proposta (*) consiste in una media aritmetica, rispettivamente dei massimi e dei minimi stimati con i 3 metodi di valutazione del Paragrafo 11.

Di seguito si indica la proposta definitiva di forbice di stima per le due ville. Si sottolinea che il valore proposto per i due immobili, deve essere giocoforza un'approssimazione; non sarebbe infatti in questo contesto corretto proporre come valutazione un valore univoco per ciascuno dei due immobili, né una forbice con valori approssimati al centesimo, poiché gli immobili si trovano nello stato al rustico. L'assenza delle finiture non consente, pertanto, di dare una stima precisa, la quale potrebbe essere proposta esclusivamente a fronte di un edificio completo di tutte le sue parti; le finiture possono infatti incidere in maniera molto importante sul valore di un'immobile.

- Forbice di stima proposta per la "Villa 1": **132.000 € - 149.000 €**
- Forbice di stima proposta per la "Villa 2": **136.000 € - 152.000 €**

Quesito 2: Valori di realizzo qualora l'edificio fosse completato al solo grezzo, inclusivo dei soli infissi e privo delle finiture.

Risposta: per poter rispondere al quesito si è ipotizzato di dotare entrambi gli immobili di persiane oscuranti, di zanzariere e di serramenti con caratteristiche conformi a quanto indicato in Relazione ex L.10/91 e s.m.i. dal Progettista.

I preventivi richiesti a tre primari operatori del settore hanno restituito i seguenti costi, esenti IVA ma comprensivi delle spese di trasporto e montaggio.

EdilMutti S.r.l. - Tortona (AL)

Corso Silvio Pilotti, 6F - 15057 Tortona (AL)

Villa 1 - Persiane:	€ 5.933,95 + IVA
Villa 1 - Serramenti:	€ 8.658,60 + IVA
Villa 1 - Zanzariere:	€ 1.571,00 + IVA
Villa 2 - Persiane:	€ 5.292,90 + IVA
Villa 2 - Serramenti:	€ 9.444,20 + IVA
<u>Villa 2 - Zanzariere:</u>	<u>€ 1.436,60 + IVA</u>
Totale (Villa 1 + Villa 2):	€ 32.337,25 + IVA

Punto Edile S.r.l. - San Martino Siccomario (PV)

Via Aldo Moro, 1 - 27028 San Martino Siccomario (PV)

Persiane, serramenti, porte esterne:	€ 39.271 + IVA
<u>Zanzariere:</u>	<u>€ 3.650 + IVA</u>
Totale (Villa 1 + Villa 2):	€ 42.921 + IVA

Ianus Infissi e Design - Tortona (AL)

Strada Statale per Voghera, 93/1 - 15057 Tortona (AL)

Dalle misure esplicitate nel preventivo di Ianus, mi sono accorto che abbia erroneamente invertito la denominazione degli edifici, pertanto nel riepilogo a seguire, è stata cura dello scrivente assegnare il preventivo corretto alla Villa di riferimento.

Villa 2 - Persiane:	€ 5.873,00 + IVA
Villa 2 - Serramenti:	€ 15.787,00 + IVA
Villa 2 - Zanzariere:	€ 1.871,00 + IVA
Villa 2 - Portone Box Auto	€ 2.100,00 + IVA

Villa 1 - Persiane:	€ 4.765,00 + IVA
Villa 1 - Serramenti:	€ 11.688,00 + IVA
Villa 1 - Zanzariere:	€ 1.358,00 + IVA
<u>Villa 1 - Portone Box Auto</u>	<u>€ 2.100,00 + IVA</u>
Totale (Villa 1 + Villa 2):	€ 45.542,00 + IVA

Pertanto, sulla base dei preventivi sopra riportati, si possono indicare i seguenti *importi indicativi* per l'aggiunta di serramenti, infissi esterni (porte d'ingresso), comprensivi di oscuranti (persiane a lamelle fisse), zanzariere e portoni per i box auto (ove proposti):

	Villa 1		Villa 2	
	Persiane, serramenti, zanzariere	Portone Box Auto	Persiane, serramenti, zanzariere	Portone Box Auto
EdilMutti S.r.l.	€ 16.163,55	-	€ 16.173,70	-
Punto Edile S.r.l.	€ 21.460,50	-	€ 21.460,50	-
Ianus Infissi e Design	€ 17.811,00	€ 2.100,00	€ 23.531,00	€ 2.100,00
MEDIA (*)	€ 18.478,35	€ 2.100,00	€ 20.388,40	€ 2.100,00

La media (*) indicata è il valore medio proposto all'interno dei tre preventivi di massima raccolti. Si ricorda che le cifre risultano sia comprensive di trasporto e montaggio ma esenti IVA.

Si può proporre un costo di installazione dei serramenti come di seguito articolato, sempre ricordando che risulterebbe poco corretto indicare dei valori arrotondati al centesimo, essendo i preventivi raccolti "di massima":

- Villa 1: 21.000 € ca. + IVA 10% = **23.100 €**
- Villa 2: 23.000 € ca. + IVA 10% = **25.300 €**

Si è proposto come valore di IVA il 10%, ricordando comunque che per alcune componenti o in casi particolari, l'aliquota IVA agevolata da applicarsi potrebbe essere ridotta al 4%. La riduzione del valore proposto comunque si aggirerebbe intorno ai 1.000 € ca., valore trascurabile sul totale della stima.

Si sottolinea, infine, che il valore stimato dei serramenti a completamento dell'immobile incide ca. il 15%-18% sulla forbice del valore di stima proposto per i due immobili oggetto di valutazione. Si evidenzia quindi che già i soli serramenti incidono in maniera piuttosto importante sul valore di completamento dell'immobile, senza tenere conto di tutte le altre finiture di maggiore dettaglio, comunque necessarie, che concorrono ai costi di

completamento del fabbricato in maniera altrettanto - se non più - importante e che in questa sede non è possibile dettagliare, trattandosi di una moltitudine di dettagli, che non solo deve essere prevista nell'ambito di un adeguato progetto esecutivo, ma che viene definita con maggiore puntualità nelle fasi finali della cantierizzazione dell'opera.

13. CONSIDERAZIONI FINALI E INDICAZIONI

Sulla base delle esperienze maturate dallo scrivente nel settore dell'edilizia e dell'impiantistica, vista la variabilità delle finiture applicabili per ultimare gli immobili, vista peraltro l'estrema varietà di infissi disponibili sul mercato, taluni con caratteristiche tecnologiche, performative e quindi di prezzi molto differenti, si consiglia caldamente di non procedere all'acquisto ed all'installazione degli infissi, lasciando direttamente agli acquirenti la libertà di scegliere marche, modelli e costi a loro più congeniali.

La medesima indicazione ritengo possa ritenersi valida per gli impianti e le finiture a dotazione degli immobili, che possono variarne sensibilmente il valore, ma che non è detto possano riscontrare il favore di tutti.

Pertanto, a giudizio dello scrivente perito estimatore, si ritiene sia una scelta commercialmente più saggia, alienare entrambi gli immobili nello stato in cui si trovano.

14. ALLEGATI

- Allegato 1:** Rilievo Fotografico
- Allegato 2 A/B:** Tavole di Progetto
- Allegato 3:** Catasto, Frazionamenti e Visure
- Allegato 4 A/B:** Valutazioni CRESME
- Allegato 5:** Capitolato Lavori
- Allegato 6:** Preventivo EdilMutti
- Allegato 7:** Preventivo Punto Edile
- Allegato 8:** Preventivo lanus

15. CONCLUSIONI E DICHIARAZIONI

Si evidenzia che la presente valutazione è stata svolta nel presupposto della regolarità urbanistico-edilizia e catastale del bene per l'utilizzo richiesto, e del rispetto di tutte le normative vigenti in materia di antisismica, impiantistica, igiene e sicurezza.

Lo scrivente Ing. Fabrizio Dellachà, nato a Tortona (AL) il 16/10/1976, C.F. DLLFRZ76R16L304E, avente studio in Via Giosuè Carducci 35 a Tortona (AL), ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria con n° 2060, sezione A, per quanto attiene l'incarico di redazione della presente relazione tecnico-estimativa peritale, consapevole delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci

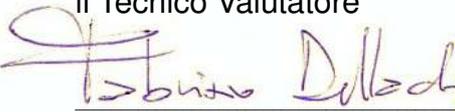
DICHIARA

che non sussistono cause di incompatibilità e/o situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse, ai sensi della normativa vigente, per svolgere compiutamente il presente incarico di C.T.U. per il procedimento del Tribunale di Brescia RG GIP 72/2017 e di non avere alcun altro rapporto di lavoro dipendente, o di collaborazione continuativa, o saltuaria, o di consulenza con nessuna delle parti di causa né con i soggetti che hanno avuto parte alla progettazione, direzione lavori, costruzione degli immobili periziati.

La presente dichiarazione è resa ai sensi e per gli effetti di Legge.

Tanto si doveva in ottemperanza al mandato ricevuto,

Tortona, 20/07/2023

il Tecnico Valutatore

Ing. Fabrizio Dellachà

